

 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 10. 19.(월) 총 8매(본문6, 참고2)	
담당 부서 토지정책과	담당 자	• 과장 정우진, 사무관 고경표, 주무관 김재현 • ☎ (044) 201-3402, 3407	
보 도 일 시	2020년 10월 20일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 20.(화) 11:00 이후 보도 가능		

규제지역 내 주택 거래 시 자금조달계획서 제출 의무화

- 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 대상 확대 -
- 법인 주택 거래 시 특수관계 여부 등 밝혀야 -

【 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령·시행규칙 개정안 주요내용 】

- ① (자금조달계획서 제출대상 확대) 투기과열지구·조정대상지역 내 주택 거래 신고 시 거래금액과 무관하게 자금조달계획서를 제출
- ② (증빙자료 제출대상 확대) 투기과열지구 내 주택 거래 신고 시 자금조달계획서와 함께 자금조달계획서 작성항목별 객관적 증빙자료를 함께 제출
- ③ (법인거래 신고사항 확대) 법인이 주택 거래 신고 시 별도 서식을 통해 법인 등기현황, 거래 상대방 간 특수관계 여부, 주택 취득목적 등 추가로 신고
- ④ (법인거래 시 자금조달계획서 제출) 법인이 주택의 매수자로서 거래 신고 시 거래지역 및 거래금액과 무관하게 자금조달계획서를 제출

□ 국토교통부(장관 김현미)는 자금조달계획서 제출 대상 확대 등을 주요 내용으로 하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 일부 개정안이 금일(10월 20일) 국무회의를 통과하였다고 밝혔다.

○ 동 개정안은 대통령 재가 및 공포를 거쳐 오는 10월 27일부터 시행될 예정이다.

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행규칙 일부개정안도 같은 날 시행예정

- 이번 개정은 지난 '20.6.17. 관계부처 합동으로 발표한 「주택시장 안정을 위한 관리방안」 후속조치의 일환으로 추진된 것으로,
 - 건전한 부동산 거래질서 확립과 부동산 불법행위에 대한 대응 강화를 위해 ¹⁾자금조달계획서 제출대상 확대, ²⁾증빙자료 제출 대상 확대, ³⁾법인 주택 거래 시 특수관계 여부 등 신고사항 확대, ⁴⁾법인의 주택 매수 시 자금조달계획서 제출 의무화 등을 주요 내용으로 하고 있다.
- 이번 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령·시행규칙 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

주요 개정 및 시행 내용

(1) 자금조달계획서 제출대상 확대 (시행령 개정안 제3조)

- 규제지역(투기과열지구·조정대상지역) 내 주택 거래 신고 시 「주택 취득자금 조달 및 입주계획서(자금조달계획서)」 제출이 의무화*된다.
 - * (현행) 규제지역 3억원 이상, 비규제지역 6억원 이상 주택 거래 시 자소서 제출
→ (개정) 규제지역 내 모든 주택거래 시 자소서 제출(비규제지역은 기존과 동일)
- 그간 규제지역의 자금조달계획서 제출 대상이 3억원 이상 주택 거래 시로 제한되어 있어, 해당 지역 내 저가 주택의 경우에는 자금출처 조사 등 실효성 있는 투기수요 대응에 한계가 있었다.
 - 이에, 투기적 주택수요에 대한 조사체계를 강화함으로써 주택시장에 투기수요 유입을 억제하고자 규제지역 소재 주택을 거래하는 경우 거래금액과 무관하게 자금조달계획서를 제출하도록 하였다.
- 이에 따라, 시행일 이후 거래계약분부터는 투기과열지구 또는 조정대상지역 내 3억 미만 주택 거래계약을 체결하는 경우에도, 관할 시·군·구 실거래 신고 시(30일 내) 자금조달계획서를 제출해야 한다.

【 참고 : 규제지역 지정 현황 】

	투기과열지구(48개)	조정대상지역(69개)
서울	서울 지역	서울 지역
경기	과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 화성(동탄2만 지정)	서울 지역(일부 지역* 제외) * 김포, 파주, 연천, 동두천, 포천, 가평, 양평, 여주, 이천, 용인처인(포곡읍, 모현·백암·양지면, 원삼면) 가재월·사암·미평·좌향·두창·맹리), 광주(소월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남종·남한산성면), 남양주(화도읍·수동면·조안면), 안성(일죽면, 죽산면 죽산·용설·장계·매산·장릉·장원·두현리, 삼죽면 용월·덕산·울곡·내장·배태리)
인천	연수, 남동, 서구	서울 지역(강화·옹진 제외)
지방	대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전동·중·서·유성	세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전, 청주(동 지역, 오창·오송읍만 지정)

(2) 증빙자료 제출대상 확대 (시행령 개정안 제3조)

□ 투기과열지구 내 주택 거래 신고 시 자금조달계획서 뿐 아니라 자금조달계획서 기재내용에 대한 객관적 진위를 입증할 수 있는 증빙자료를 첨부하여 제출*하도록 한다.

* (현행) 투기과열지구 9억원 초과 주택 거래 시 증빙자료 제출
→ (개정) 투기과열지구 내 모든 주택 거래 시 증빙자료 제출

□ 현재는 투기과열지구 내 9억원을 초과하는 주택을 거래하는 경우에 한하여 증빙자료를 제출하도록 하고 있으나,

○ 투기과열지구 내 9억원 이하 중·저가 주택 실거래 신고에 대해서도 즉시 이상거래 여부를 파악하여 신속히 조사에 착수할 수 있도록, 증빙자료 제출대상을 확대하게 되었다.

□ 증빙자료는 실거래 신고 시 매수인이 자금조달계획서 작성항목별로 거짓 없이 기재하였는지 여부를 객관적으로 확인할 수 있는 관련 자료를 제출*하면 되고,

* 매수인이 자금조달계획서에 실제 기재한 항목별 제출서류만 제출하면 되며, 자금조달 종류로 기재하지 않은 항목과 관련된 자료는 제출하지 않아도 됨

【 참고 : 자금조달계획서 기재항목별 증빙자료 】

기재 항목		증빙자료
자기자금	금융기관 예금액	예금잔액증명서 등
	주식·채권 매각대금	주식거래내역서, 잔고증명서 등
	증여·상속	증여·상속세 신고서, 납세증명서 등
	현금 등 그 밖의 자금	소득금액증명원, 근로소득 원천징수영수증 등
	부동산 처분대금 등	부동산매매계약서, 부동산임대차계약서 등
차입금 등	금융기관 대출액 합계	금융거래확인서, 부채증명서, 대출신청서 등
	임대보증금 등	부동산임대차계약서
	회사지원금·사채, 기타 차입금 등	금전 차용을 증빙할 수 있는 서류 등

- 자금조달계획서 항목에는 기재하였으나, 자금조달계획서 제출 시점에서 본인 소유 부동산의 매도계약이 아직 체결되지 않았거나, 금융기관 대출 신청이 이루어지지 않는 등 증빙자료 제출이 곤란한 경우에는 증빙자료 대신 미제출 사유서를 제출*할 수 있다.

* 다만, 이 경우에도 잔금지급 등 거래가 완료된 이후 신고관청에서 증빙자료 제출을 요청할 경우 이에 응하여야 함

(3) 법인 거래 신고사항 확대 (시행령 개정안 제3조, 시행규칙 개정안 제2조)

- 법인이 주택 거래 신고 시 기존의 일반적 신고사항*에 더하여 법인 등기현황, 거래 상대방 간 특수관계 여부, 주택 취득목적 등을 추가로 신고하도록 한다.

* ① 거래당사자 인적사항, ② 계약체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일, ③ 거래대상 부동산 등의 소재지·지번·지목·면적 및 종류, ④ 실제 거래가격 등

- 그간 개인과 법인 간 구분 없이 모든 거래주체의 신고 항목이 동일 (단일 신고서식 활용)하여 법인 거래의 특수성이 신고사항에 충분히 반영되지 못한 측면이 있었다.

- 특히, 법인 거래의 경우 거래 당사자 간 특수관계(친족관계 등) 여부 등 불법·탈법행위 여부를 포착하기 위한 기본정보가 부족하여 법인을 활용한 투기행위 대응에 한계가 있었다.

□ 이에, 법인 부동산 거래의 투명성을 제고하고 효과적인 실거래 조사가 이루어질 수 있도록,

- 법인과 관련된 주요정보가 포함된 거래계약 신고서식(「법인 주택 거래계약 신고서」)을 새롭게 마련하여, 법인이 주택을 거래하는 경우 ¹⁾법인登記현황, ²⁾거래 상대방 간 특수관계 여부*, ³⁾주택 취득 목적 등을 추가로 신고하도록 한다.

* (예시) 아버지(매도인)가 아들이 임원으로 있는 법인(매수인)에 매도한 경우 거래당사자는 특수관계에 해당

【 참고 : 「법인 주택 거래계약 신고서」 신고사항 】

구 분	신고사항
법인登記현황	법인명, 등록번호, 소재지, 설립시기, 자본금, 법인 목적, 임원현황 등
특수관계 여부	법인 임원과의 거래 여부, 매도·매수법인 임원 중 동일인 포함 여부, 「국세기본법」 제2조상 친족관계 여부 등
주택취득목적	사업용, 비사업용 등 부동산 활용용도(법인 매수 시로 한정)

□ 이 때 「법인 주택 거래계약 신고서」는 주택 거래 당사자(매도·매수인) 모두 법인인 경우* 뿐 아니라, 거래 당사자 중 일방만이 법인(법인-개인 간 거래)인 경우에도 제출하여야 하며,

* 주택 거래 당사자 모두 법인인 경우 매도인, 매수인 각각 별도로 작성·제출

- 신고 시 「법인 주택 거래계약 신고서」 뿐 아니라, 기존의 「부동산 거래계약 신고서」도 함께 제출하여야 한다.

(4) 법인 거래 시 자금조달계획서 제출 (시행령 개정안 제3조)

□ 법인이 주택의 매수자로서 거래 신고 시 거래지역 및 거래금액과 무관하게 자금조달계획서를 제출하도록 한다.

- 법인 주택 매수의 경우 특수관계인 간 거래 등 부동산 투기의 수단으로 악용될 가능성이 있음에도 불구하고,

- 非규제지역 내 6억원 미만 주택 등의 경우 자금조달계획서 제출 대상에서 제외되어 이상거래 조사를 추진하는 데 어려움이 있었다.
- 이에, 법인에 대한 실거래 조사체계를 강화하기 위해 법인이 매수자인 모든 거래신고건에 대해 자금조달계획서를 의무적으로 제출하도록 한다.
- 이에 따라 법인을 활용한 부동산 불법행위에 대한 보다 실효성 있는 점검이 가능해질 전망이다.

【 참고 : 자금조달계획서 및 증빙자료 제출대상 변경내역 】

구 분		현 행	개정
자금조달계획서	규제지역	3억 이상	모든 거래
	非규제지역	6억 이상	개인(6억 이상) + 법인(모든 거래)
증빙자료	투기과열지구	9억 초과	모든 거래

- 이번에 시행되는 시행령·시행규칙 개정안은 시행일 이후 법제처 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.

향후 계획

- 국토교통부 김수상 토지정책관은 “규제지역 내 모든 주택 거래에 대한 자금조달계획서 제출 의무화 등 이번 제도개선을 통해 정부의 불법행위 조사체계가 한층 더 촘촘해지게 되었다”며,
 - “「부동산시장불법행위대응반」을 중심으로 과열 우려지역에 대한 불법행위 집중단속을 강도 높게 전개할 계획”이라고 언급했다.
 - 또, “지난 9월 발표된 「부동산거래분석원(가칭)」 설치와 관련하여 구체적 설치방안에 대해 관계기관 등과 함께 긴밀히 협의 중이며, 건전한 실수요 거래는 보호하면서도 투기수요는 엄격히 차단한다는 원칙 하에 가능한 모든 정책적 노력을 기울일 것”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 토지정책과 고경표 사무관(☎ 044-201-3402)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1

규제지역 지정 현황

	투기과열지구(48개)	조정대상지역(69개)
서울	전 지역 (‘17.8.3)	전 지역 (‘16.11.3)
경기	과천(‘17.8.3), 성남분당(‘17.9.6), 광명, 하남(‘18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2(‘20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2(‘16.11.3), 광명(‘17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구(‘18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥(‘18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕(‘20.2.21) 고양, 남양주 ^{주1)} , 화성, 군포, 안성 ^{주2)} , 부천, 안산, 시흥, 용인처인 ^{주3)} , 오산, 평택, 광주 ^{주4)} , 양주, 의정부(‘20.6.19)
인천	연수, 남동, 서(‘20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서(‘20.6.19)
대전	동, 중, 서, 유성(‘20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕(‘20.6.19)
대구	대구수성(‘17.9.6)	-
세종	세종(‘17.8.3)	세종(‘16.11.3)
충북	-	청주 ^{주5)} (‘20.6.19)

주1) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외

주2) 일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·울곡리·내장리·배태리 제외

주3) 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외

주4) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성명 제외

주5) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외

참고 2

법인 주택 거래계약 신고서(신설)

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의2서식]

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)
에서도 신청할 수 있습니다.

법인 주택 거래계약 신고서

※ 색상이 어두운 난은 신청인이 적지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √표시를 합니다.

접수번호	접수일시	처리기간
구 분	[] 매도인 [] 매수인	
제출인 (법인)	법인명(등기사항전부증명서상 상호)	법인등록번호
	주소(법인소재지)	사업자등록번호 (휴대)전화번호
① 법인 등기현황	자본금 원	② 등기임원(총 인원) 명
	회사성립연월일	법인등기기록 개설 사유(최종)
	③ 목적상 부동산 매매업(임대업) 포함 여부 [] 포함 [] 미포함	④ 사업의 종류 업태 () 종목 ()
⑤ 거래상대방 간 특수관계 여부	법인 임원과의 거래 여부 [] 해당 [] 미해당	관계(해당하는 경우만 기재)
	매도·매수법인 임원 중 동일인 포함 여부 [] 해당 [] 미해당	관계(해당하는 경우만 기재)
	친족관계 여부 [] 해당 [] 미해당	관계(해당하는 경우만 기재)
⑥ 주택 취득목적		

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1 제2호가목, 같은 법 시행규칙 제2조제5항에 따라
위와 같이 법인 주택 거래계약 신고서를 제출합니다.

년 월 일
제출인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

유의사항

이 서식은 부동산거래계약 신고서 접수 전에는 제출할 수 없으니 별도 제출하는 경우에는 미리 부동산거래계약
신고서의 제출여부를 신고서 제출자 또는 신고관청에 확인하시기 바랍니다.

작성방법

- ① “법인 등기현황”에는 법인등기사항전부증명서(이하 “등기부”라 함)상 각 해당 항목을 작성해야 하며,
해당되는 거래당사자가 다수인 경우 각 법인별로 작성해야 합니다.
- ② “등기임원”에는 등기부 “임원에 관한 사항”란에 등재되어 있는 대표이사 등 임원의 총 인원을 적습니다.
- ③ “목적상 부동산 매매업(임대업) 포함 여부”에는 등기부 “목적”란에 현재 부동산 매매업(임대업) 등재 여부를
확인하여 해당 난에 √표시를 합니다.
- ④ “사업의 종류”에는 사업자등록증이 있는 경우 사업의 종류에 해당하는 내용을 적고, 사업자 미등록 또는
사업의 종류가 없는 비영리법인인 경우 인허가 목적 등을 적습니다.
- ⑤ “거래상대방 간 특수관계 여부”에는 법인과 거래상대방 간의 관계가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지
여부를 확인하여 해당 난에 √표시를 하고, “해당”에 √표시를 한 경우 그 구체적 관계를 적습니다. 이 경우
특수관계가 여러 개인 경우 해당되는 관계를 모두 적습니다.
가. 거래상대방이 개인인 경우: 그 개인이 해당 법인의 임원이거나 법인의 임원과 「국세기본법」 제2조제20호
가목에 따른 친족관계가 있는 경우
나. 거래상대방이 법인인 경우: 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 중 같은 사람이 있거나 거래당사자인
매도법인과 매수법인의 임원 간 「국세기본법」 제2조제20호가목에 따른 친족관계에 있는 경우
- ⑥ “주택 취득 목적”은 주택을 취득하는 목적을 간략하게 적습니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]